



PROJETO DE LEI Nº 1.131, DE 28 DE JANEIRO DE 2021

Autoriza o Município de Pouso Alegre a transacionar nos autos do processo nº 0021223-66.2011.8.13.0525, que tem por objeto a execução das obras de infraestrutura do Loteamento Morada do Sol.

Autor: Poder Executivo

A Câmara Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Poder Executivo sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º. Fica autorizada a transação entre o Município de Pouso Alegre e a parte requerente da ação judicial de nº 0021223-66.2011.8.13.0525, nos termos dos anexos "termo de intenções para celebração de acordo judicial" e respectivo aditivo, que disciplinam a execução das obras de infraestrutura do "Loteamento Morada do Sol" e que são partes integrantes desta Lei, independentemente de transcrição.

Art. 2º. Para fins de aprovação das alterações do loteamento, conforme previsto no instrumento de acordo judicial, deverão ser aplicadas em toda a extensão do loteamento as características da Zona Mista 2 – ZM2, previstas no Plano Diretor, as quais prevalecerão sobre disposições legais ou convencionais anteriores em sentido diverso

Art.3º. As despesas com a execução da presente Lei correrão à conta de dotações orçamentárias próprias, que serão suplementadas, se necessário, no orçamento do presente ano e que serão alocadas através de dotações próprias nos orçamentos dos anos posteriores caso seja necessário para a completa conclusão das obras.

Art.4º. Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Pouso Alegre, 28 de janeiro de 2021.

**RAFAEL TADEU
SIMOES:457542
76672**

Assinado de forma digital por RAFAEL
TADEU SIMOES:45754276672
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC SOLUTI
Multipla v5, ou=07866603000110,
ou=Presencial, ou=Certificado PF A3,
cn=RAFAEL TADEU SIMOES:45754276672
Dados: 2021.01.29 11:06:05 -03'00'

RAFAEL TADEU SIMÕES
Prefeito Municipal

**RICARDO
HENRIQUE
SOBREIRO:4830461
1600**

Assinado de forma digital por RICARDO
HENRIQUE SOBREIRO:48304611600
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Autoridade
Certificadora Raiz Brasileira v2, ou=AC
SOLUTI, ou=AC SOLUTI Multipla,
ou=02369641000128, ou=Certificado PF A3,
cn=RICARDO HENRIQUE
SOBREIRO:48304611600
Dados: 2021.01.29 11:06:48 -03'00'

Ricardo Henrique Sobreiro
Chefe de Gabinete



JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Submetemos à apreciação dessa Colenda Casa Projeto de Lei que "autoriza o Município de Pouso Alegre a transacionar nos autos do processo nº 0021223-66.2011.8.13.0525, que tem por objeto a execução das obras de infraestrutura do Loteamento Morada do Sol".

Trata-se de relevante composição alcançada pela Administração Municipal, que permitirá resolver em definitivo o problema da regularização do Loteamento Morada do Sol, aprovado pela Lei Municipal nº 1.607, de 1977, porém ainda hoje à espera das obras de infraestrutura.

Por ter sido aprovado antes do advento da Lei nº 6.766/1979, e não tendo o loteador concluído as obras de infraestrutura, tal responsabilidade veio a recair sobre o Município, por força de decisão judicial proferida no processo nº 0021223-66.2011.8.13.0525, já transitada em julgado, inclusive com previsão de multa diária de R\$1.000,00 (um mil reais) até o limite do valor da obra.

Assim, tal composição se mostra bastante vantajosa ao Município, na medida em que a empresa Caxinguelê Empreendimentos e Participações Ltda., que adquiriu a propriedade de grande parte dos lotes, assumirá mais de 85% (oitenta e cinco por cento) dos custos para elaboração dos projetos e execução das obras, cujo total é estimado em aproximadamente R\$ 8,7 milhões de reais.

Ademais, é dever do Município empreender esforços no sentido da regularização dos empreendimentos irregulares, tendo em vista sua competência para promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, conforme disposto no artigo 30, inciso VIII, da Constituição do Brasil.

A elaboração de todos os projetos, inclusive a nova planta de urbanização do loteamento e respectivo memorial descritivo, ficará a cargo da empresa, que também se encarregará de custear e executar a maior parte das obras (terraplanagem, drenagem pluvial, abastecimento de água e esgotamento sanitário dentro do loteamento, pavimentação, paisagismo).

Ao Município caberão as obras do sistema de energia elétrica e iluminação pública do loteamento, as obras dos sistemas de água e esgoto e de drenagem pluvial fora do loteamento, e a execução do trevo de acesso.

O Projeto de Lei também prevê expressamente a classificação do loteamento como pertencente à Zona Mista 2 – ZM-2, em conformidade com o Plano Diretor, o que prevalecerá sobre antigas disposições convencionais inseridas nas matrículas de parte dos lotes, muitas delas anacrônicas e prevendo regras diferentes para áreas contíguas dentro do mesmo loteamento, o que só faz dificultar o planejamento e a fiscalização do uso do solo urbano a cargo da Administração Municipal.

Por todo o exposto, rogamos o empenho de Vossa Excelência e dos demais Vereadores com assento nessa Laboriosa Casa Legislativa no sentido da discussão e aprovação desta propositura.

Pouso Alegre, 28 de janeiro de 2021.

RAFAEL TADEU
SIMOES:45754276672

Rafael Tadeu Simões
Prefeito Municipal

Assinado de forma digital por RAFAEL TADEU
SIMOES:45754276672
DN: cn=BR, ou=ICP-Brasil, ou=AC SOLUTI Multipla v5,
ou=07866603000110, ou=Presencial, ou=Certificado
PF A3, cn=RAFAEL TADEU SIMOES:45754276672
Dados: 2021.01.29 11:11:34 -03'00'

TERMO DE INTENÇÕES PARA CELEBRAÇÃO DE ACORDO JUDICIAL
E PARA REGULARIZAÇÃO DO LOTEAMENTO "MORADA DO SOL"

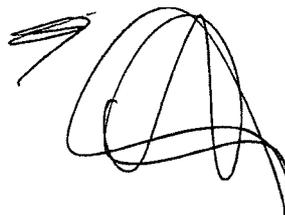
As partes

MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 18.675.983/0001-21, com sede na Rua Carijós, 45, Centro, Pouso Alegre - MG, CEP: 37.550-050, neste ato representado pelo Procurador Municipal Dr. Hudson Antônio Martins de Oliveira, pelo Secretário Municipal de Obras e Serviços Públicos, sr. Rinaldo Lima Oliveira, pelo Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, sr. Alberto Maia Valério, pelo Secretário Municipal de Administração e Finanças, sr. Julio César da Silva Tavares e pelo Secretário Municipal de Trânsito e Transporte, sr. Wagner Mutti Tavares, doravante denominado simplesmente Município; e, de outro lado,

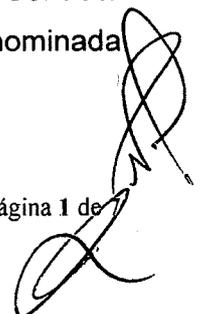
CAXINGUELÊ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.649.971/0001-98, com sede em Pouso Alegre/MG, na Av. Cel. Armando Rubens Storino, nº 1.100, Bairro Jardim Paraíso, CEP 37.558-640, neste ato devidamente representada na forma do seu Contrato Social pela sra. Paola Francescato Daniel, CPF: 004.102.296-36, doravante denominada simplesmente "CAXINGUELÊ";

A interveniente-anuente:

METAFORTE - PARTICIPACAO, GESTAO & CONSULTORIA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.491.735/0001-77, com sede em Pouso Alegre/MG, na Rua Coronel Otavio Meyer, nº 271, Sala 02, centro, CEP: 37.550-067, neste ato devidamente representada na forma do seu Contrato Social pelo sr. Mario Francescato, CPF: 039.944.228-68, doravante denominada simplesmente "METAFORTE";



Página 1 de



Considerando

I – Que o “Loteamento Morada do Sol” foi aprovado pela Lei Municipal nº 1.607, de 17 de maio de 1977, e pela Lei Municipal nº 1.638, de 26 de outubro de 1977, porém ainda hoje permanece à espera das obras de infraestrutura;

II – Que o “Loteamento Morada do Sol” foi regularmente registrado no dia 30 de setembro de 1977 sob o número de matrícula 4.544 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre – MG;

III – Que a aprovação do loteamento se deu anteriormente à edição da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, de modo que não vigoravam, àquela época, as normas que atualmente impõem ao loteador a obrigação de executar todas as obras de infraestrutura bem como de oferecer caucionamento de lotes ao Município em garantia do cumprimento daquela obrigação;

IV – Que o Município foi condenado por decisão do MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre no processo judicial nº 0021223-66.2011.8.13.0525 a executar as obras de infraestrutura necessárias para a regularização do “Loteamento Morada do Sol”, no prazo de 4 (quatro) anos a contar do trânsito em julgado, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (um mil reais), até o limite do valor da obra a ser executada, conforme sentença de fls. 243/244 dos autos do referido processo;

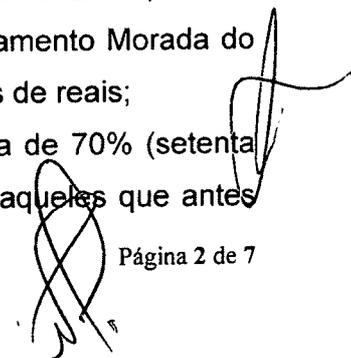
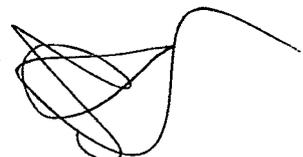
V – Que a decisão de primeira instância foi confirmada pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (acórdão às fls. 390/393 e 417/420) e pelo Superior Tribunal de Justiça (acórdão às fls. 516/521 e 535/538);

VI – Que o trânsito em julgado da decisão final ocorreu em 7/3/2017 (sete de março de dois mil e dezessete), conforme certidão existente às fls. 541 dos autos do referido processo, de modo que o prazo para conclusão das obras findar-se-á em 6/3/2021, após o qual, se não concluídas, terá início a incidência da multa diária já fixada;

VII – Que, até o momento, as obras não foram iniciadas nem sequer licitadas;

VIII – Que o valor estimado das obras de infraestrutura do “Loteamento Morada do Sol”, conforme levantamento preliminar anexo, é de R\$8,7 milhões de reais;

IX – Que a empresa Caxinguelê adquiriu a propriedade de cerca de 70% (setenta por cento) dos lotes do “Loteamento Morada do Sol”, inclusive daqueles que antes



pertenciam aos autores da ação judicial supra referida, tendo requerido a substituição processual nos termos do art. 109, §2º, do CPC-2015;

X – Que a Caxinguelê manifestou ao Município seu interesse por uma composição amigável, no intuito de viabilizar mais rapidamente a definitiva regularização do loteamento, o que se mostra nitidamente vantajoso para os cofres públicos, uma vez que a Caxinguelê assumirá a maior parte dos custos, bem como a execução da maior parte das obras de infraestrutura às quais o Município foi condenado por decisão judicial transitada em julgado;

XI – Que a composição não implica a assunção pela Caxinguelê da posição jurídica de incorporadora do loteamento;

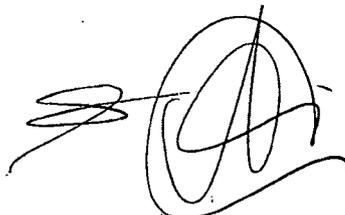
XII – Que a composição se mostra bastante vantajosa ao Município, na medida em que a Caxinguelê assumirá mais de 85% (oitenta e cinco por cento) dos custos para elaboração dos projetos e execução das obras, às quais o Município foi condenado por decisão judicial transitada em julgado;

XIII – Que é dever do Município empreender esforços no sentido da regularização dos empreendimentos irregulares, tendo em vista sua competência para promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, conforme disposto no artigo 30, inciso VIII, da Constituição;

XIV – Que a Metaforte, sendo a proprietária do Lote 2 da Quadra M, que também pertencia a um dos autores da ação judicial supra referida, está ciente, concorda de forma expressa e nada tem a opor à composição amigável de que ora se cogita, e que tendo requerido nos autos também a substituição processual do antigo proprietário do referido lote por si, substituição esta aceita pelo Município, comparece ao presente ato na condição de interveniente-anuente;

Cláusulas Pactuadas:

Têm entre si justo e acertado o presente termo de intenções para celebração de acordo judicial e para regularização do Loteamento Morada do Sol, que sintetiza e se sobrepõe a todas as tratativas que entre elas tenham antes existido, nos seguintes termos:



1. Por meio do presente Termo, a Caxinguelê assume perante o Município as seguintes obrigações:

a. Elaborar ou contratar a elaboração, arcando com os respectivos custos, de uma nova planta de urbanização do loteamento e respectivo memorial descrito, devendo observar os seguintes balizamentos:

- i. A nova planta deverá contar com georreferenciamento, levantamento planialtimétrico e levantamento cadastral;
- ii. Deverão ser mantidas todas as áreas públicas nas dimensões e localização apresentadas no projeto original, salvo quanto à interseção do acesso do loteamento na Av. Prefeito Olavo Gomes de Oliveira, para a qual, por razões de segurança, deverá ser proposta uma solução mais adequada pela Caxinguelê;
- iii. Os lotes pertencentes à Caxinguelê, bem como aqueles que ela por ventura venha a adquirir, poderão ser redistribuídos dentro das quadras de modo a obter maior quantidade de lotes com áreas menores do que as do projeto original, desde que os lotes modificados tenham testada mínima de 12 (doze) metros e área mínima de 240 (duzentos e quarenta) metros quadrados;
- iv. As dimensões e localização dos lotes pertencentes a terceiros não poderão ser afetadas;
- v. O loteamento será classificado como pertencente à ZM-2, razão pela qual deve observar os índices de aproveitamento e taxas de ocupação aplicáveis àquela Zona segundo a legislação em vigor.

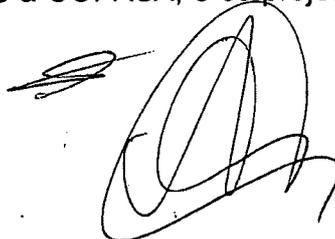
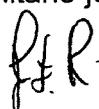
b. Elaborar ou contratar a elaboração, arcando com os respectivos custos, dos seguintes projetos técnicos:

- i. Terraplanagem e de drenagem pluvial;
- ii. Sistema de adução, armazenamento e distribuição de água potável, segundo as normas técnicas da COPASA;
- iii. Sistema de coleta e destinação dos efluentes sanitários, segundo as normas técnicas da COPASA;

- iv. Sistema de energia elétrica e iluminação pública, segundo as normas técnicas da CEMIG;
 - v. Pavimentação do sistema viário interno;
 - vi. Arborização do loteamento.
- c. Executar, por si ou através de terceiros por ela contratados, arcando com os respectivos custos, as obras de:
- i. Terraplanagem, segundo o projeto aprovado pelo Município;
 - ii. Drenagem pluvial, segundo o projeto aprovado pelo Município, exceto as obras realizadas fora do loteamento;
 - iii. Sistema de adução, armazenamento e distribuição de água potável, segundo o projeto aprovado pela COPASA, exceto as obras realizadas fora do loteamento e até o seu limite e conexão com as redes e sistemas internos do loteamento, as quais serão de responsabilidade do Município;
 - iv. Sistema de coleta e destinação dos efluentes sanitários, segundo projeto aprovado pela COPASA, exceto as obras realizadas fora do loteamento e até o seu limite e conexão com as redes e sistemas internos do loteamento, as quais serão de responsabilidade do Município;
 - v. Pavimentação das vias internas do loteamento, segundo o projeto aprovado pelo Município;
 - vi. Paisagismo, segundo projeto aprovado pelo Município.

2. Ao Município caberão as seguintes obrigações:

- a. Aprovar a nova planta de urbanização do loteamento e o seu memorial descritivo, por meio de instrumento que possibilite ao Cartório de Registro de Imóveis promover a extinção das matrículas dos lotes que forem modificados e a criação das novas matrículas;
- b. Aprovar os projetos de terraplanagem, drenagem pluvial, pavimentação e paisagismo;
- c. Requerer a aprovação dos projetos dos sistemas de água potável e de esgotamento sanitário junto à COPASA; e os projetos dos sistemas de



energia e iluminação pública junto à CEMIG, firmando todos os documentos necessários;

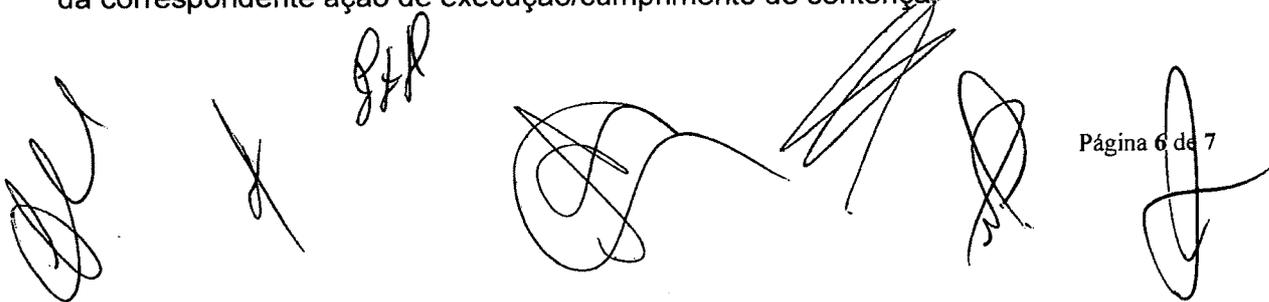
- d. Executar, por si ou através de terceiros por ele contratados, todas as obras do sistema de energia elétrica e iluminação pública do loteamento, segundo o projeto aprovado pela CEMIG, arcando com todos os custos desta atividade;
- e. Executar, por si ou através de terceiros por ele contratados, todas as obras dos sistemas de água potável e de esgotamento sanitário e de drenagem pluvial em áreas localizadas fora do loteamento, até o seu limite e conexão com as redes e sistemas internos do loteamento, na forma definida e aprovada pela COPASA, arcando com os respectivos custos.
- f. Providenciar as dotações orçamentárias necessárias ao integral cumprimento das obrigações aqui assumidas, fazendo constar as respectivas previsões nas leis orçamentárias do Município deste e dos próximos anos até a completa conclusão do aqui acordado.

3. O prazo para execução das obras a cargo da Caxinguelê será de 24 (vinte e quatro) meses; e das obras a cargo do Município, de 24 (vinte e quatro) meses, ambos contados a partir da aprovação de todos os projetos, inclusive aqueles de competência da COPASA e da CEMIG.

4. O descumprimento dos prazos estabelecidos na cláusula anterior sujeitará a parte infratora, após constituição em mora, ao pagamento de multa diária de R\$1.000,00 (um mil reais) até o limite do valor da obra a seu cargo.

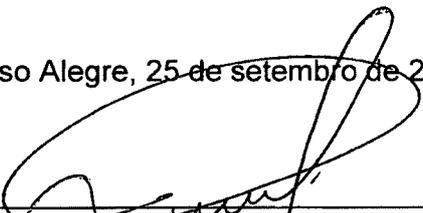
5. A eventual contribuição financeira de terceiros proprietários de lotes que tenham interesse na execução das obras reverterá em favor da Caxinguelê, que poderá tratar diretamente com eles.

6. Todos declaram plena ciência de que a conversão deste Termo de Intenções em acordo definitivo fica condicionada à (i) aprovação de Lei Municipal autorizativa e à (ii) homologação judicial nos autos do processo nº 0021223-66.2011.8.13.0525 ou da correspondente ação de execução/cumprimento de sentença.

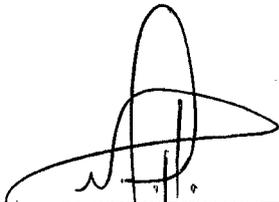


Por estarem acordadas, as partes firmam o presente documento em 6 (seis) vias de igual teor e forma.

Pouso Alegre, 25 de setembro de 2019.



Rinaldo Lima Oliveira
Secretário de Infraestrutura, Obras e
Serviços Públicos



Wagner Mutti Tavares
Secretário de Trânsito e Transporte



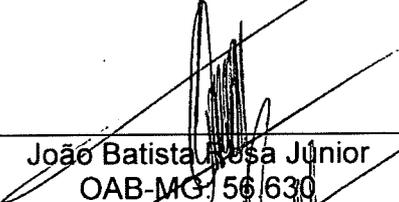
Alberto Maia Valério
Secretário de Planejamento Urbano
e Meio Ambiente



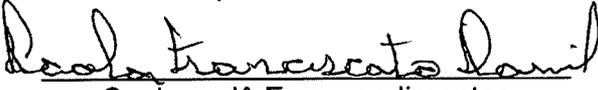
Júlio César da Silva Tavares
Secretário de Administração e
Finanças



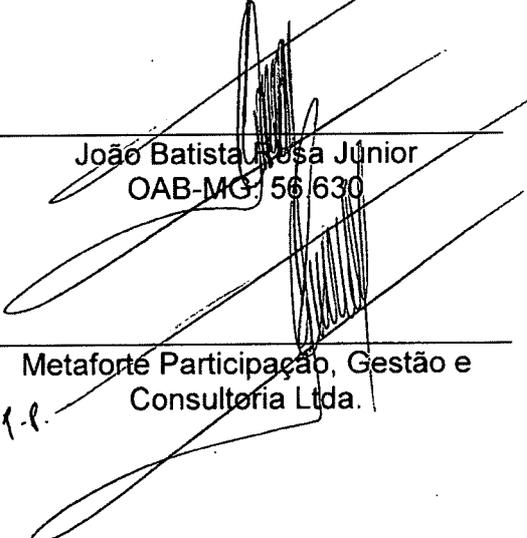
Hudson Antônio Martins de Oliveira
Procurador do Município



João Batista Rosa Júnior
OAB-MG 56.630



Caxinguelê Empreendimentos
e Participações Ltda.



Metaforte Participação, Gestão e
Consultoria Ltda.

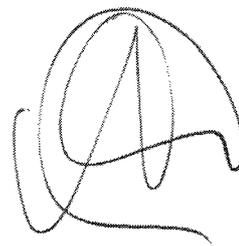
ADITIVO AO
TERMO DE INTENÇÕES PARA CELEBRAÇÃO DE ACORDO JUDICIAL
E PARA REGULARIZAÇÃO DO LOTEAMENTO “MORADA DO SOL”

As partes

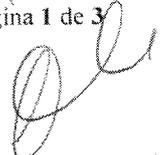
MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 18.675.983/0001-21, com sede na Rua Carijós, 45, Centro, Pouso Alegre - MG, CEP: 37.550-050, neste ato representado pelo Procurador Municipal Dr. Hudson Antônio Martins de Oliveira, pelo Secretário Municipal de Obras e Serviços Públicos, sr. Rinaldo Lima Oliveira, pelo Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, sr. Alberto Maia Valério, pelo Secretário Municipal de Administração e Finanças, sr. Julio César da Silva Tavares e pelo Secretário Municipal de Trânsito e Transporte, sr. Wagner Mutti Tavares, doravante denominado simplesmente Município; e, de outro lado,

CAXINGUELÊ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.649.971/0001-98, com sede em Pouso Alegre/MG, na Av. Cel. Armando Rubens Storino, nº 1.100, Bairro Jardim Paraíso, CEP 37.558-640, neste ato devidamente representada na forma do seu Contrato Social pela sra. Paola Francescato Daniel, CPF: 004.102.296-36, doravante denominada simplesmente “CAXINGUELÊ”;

Considerando a necessidade de explicitar a forma pela qual serão processadas junto ao Cartório de Registro de Imóveis - CRI as alterações nas quadras do Loteamento Morada do Sol; de fazer constar expressamente o compromisso do Município de executar o trevo de acesso ao empreendimento na Av. Prefeito Olavo Gomes de Oliveira; e de alterar o termo inicial do prazo de execução das obras, atrelando-o também ao registro do loteamento no CRI local,



Página 1 de 3



Têm entre si justo e acertado o presente aditivo ao termo de intenções para celebração de acordo judicial e para regularização do Loteamento Morada do Sol, a fim de dar nova redação ao item 2 "a", inserir o item 2 "g", e dar nova redação ao item 3, nos seguintes termos:

2. *Ao Município caberão as seguintes obrigações:*

a. *Aprovar as plantas de fusão de todos os lotes pertencentes à Caxinguelê Empreendimentos e Participações Ltda., nos termos dos arts. 717, 719 e 720 do Provimento 260/CGJ/2013 e posterior desmembramento das áreas fusionadas em novos lotes, nos termos do art. 877 e seguintes do Provimento 260/CGJ/2013 e do art. 18 da Lei nº 6.766/1976, cabendo à Caxinguelê arcar com os ônus cartorários, inclusive com as taxas devidas ao Poder Judiciário;*

(...)

g. *Executar na Av. Prefeito Olavo Gomes de Oliveira o trevo que permitirá um acesso seguro ao novo empreendimento.*

(...)

3. *O prazo para execução das obras a cargo da Caxinguelê será de 24 (vinte e quatro) meses; e das obras a cargo do Município, de 24 (vinte e quatro) meses, ambos contados a partir da aprovação de todos os projetos, inclusive aqueles de competência da COPASA e da CEMIG, e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.*

Mantêm-se inalteradas todas as demais disposições do termo de intenções para celebração de acordo judicial e para regularização do Loteamento Morada do Sol.

Não se fez necessário o comparecimento a este ato, como interveniente-anuente, da Metaforte – Participação, Gestão & Consultoria Ltda., tendo em vista que o único imóvel de sua propriedade no loteamento foi transferido à Caxinguelê.

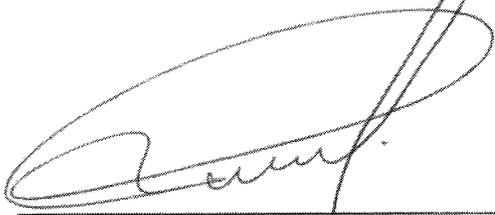
Por estarem acordadas, as partes firmam o presente documento em 6 (seis) vias de igual teor e forma.



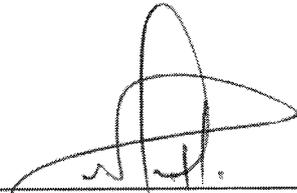
Página 2 de 3



Pouso Alegre, 14 de maio de 2020.



Rinaldo Lima Oliveira
Secretário de Infraestrutura, Obras e
Serviços Públicos



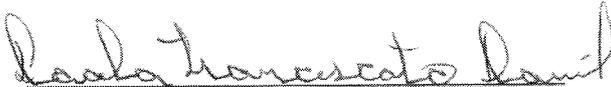
Wagner Mutti Tavares
Secretário de Trânsito e Transporte



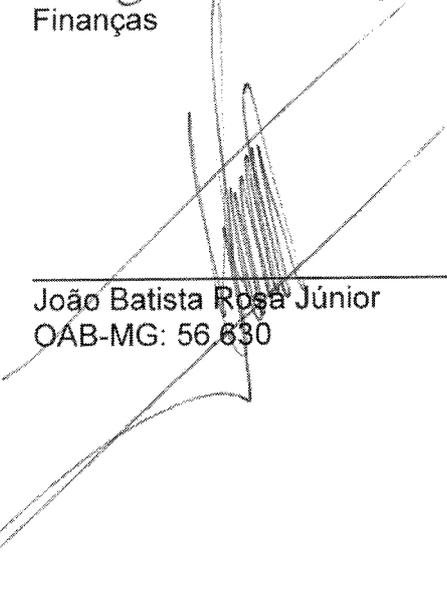
Alberto Maia Valério
Secretário de Planejamento Urbano e
Meio Ambiente



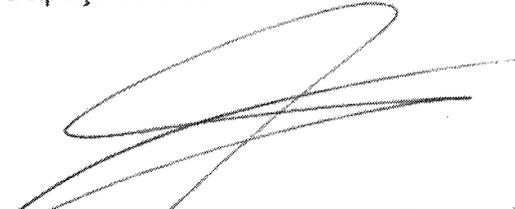
Júlio César da Silva Tavares
Secretário de Administração e
Finanças



Raala Trancoso Damil
Caxinguelê Empreendimentos
e Participações Ltda.



João Batista Rosa Júnior
OAB-MG: 56.630



Hudson Antônio Martins de Oliveira
Procurador do Município